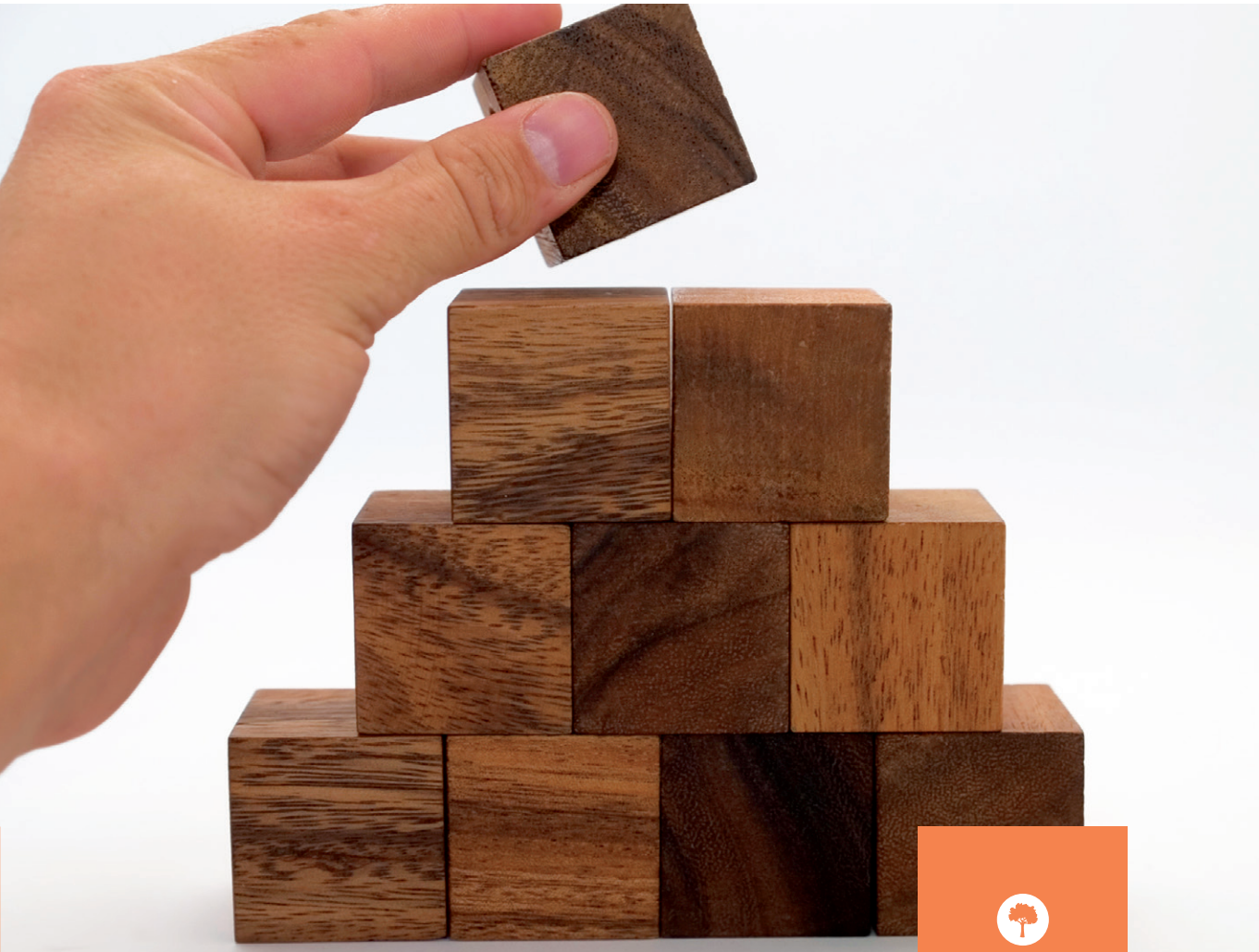
NOV'ACCES

LA DÉFISCALISATION **CITOYENNE**



EUROPE ASSET

UN SYSTÈME « GAGNANT-GAGNANT »

Europe Asset a choisi, depuis plusieurs années, de distribuer cette solution d'investissement avec réduction d'impôt baptisée « NOV'ACCES ». En utilisant le cadre fiscal de la loi LODEOM 2009, tous les contribuables résidents français permettent à des familles modestes de rénover leurs logements vétustes en Martinique et en Guadeloupe. En contrepartie de leur apport, l'article 199 Undecies C du Code Général des Impôts leur permet d'obtenir l'année suivante une réduction de leur impôt sur le revenu.

« En 2014, NOV'ACCES a permis le financement de la rénovation de plus de 70 logements grâce à l'apport en capital de plus de 6 millions d'euros par 492 investisseurs. C'est près de 3 fois plus de souscriptions qu'en 2013. »

Nathalie Bine,
Directrice NB Finances et Patrimoine*

« La solution NOV'ACCES répond parfaitement aux attentes de notre réseau de professionnels de la gestion de patrimoine à la recherche de solutions performantes pour leurs clients. Cette solution offre des rendements annuels non fiscalisés attractifs tout le long de l'année. »

Georges Aroles,
Fondateur Europe Asset

UNE SOLUTION POUR **RÉDUIRE SES IMPÔTS 2015**

NOV'ACCES est issu de la Loi LODEOM (Loi Organique pour le développement économique en Outre-Mer), et il est basé en particulier sur l'article 199 Undecies C du Code Général des Impôts. Très encadrée par les pouvoirs publics, cette loi autorise notamment les contribuables fiscalement domiciliés en France à bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu s'ils participent à la rénovation de logements dans les départements d'Outre-Mer. Ainsi, tout contribuable qui choisit **le dispositif NOV'ACCES cette année peut bénéficier, l'année prochaine, d'une réduction de son impôt sur les revenus d'au moins 5 000 euros et jusqu'à 60 000 euros grâce au plafonnement spécifique à l'Outre-Mer (18 000 euros et à la rétrocession désormais portée à 70% de l'avantage fiscal)**. En termes de trésorerie, NOV'ACCES revient à **payer par avance les impôts dus l'année suivante**. En termes de placement, cela revient à placer son épargne destinée à régler ses impôts à **un taux de rendement de 22,5% jusqu'au 31 mars 2015, de 21,01% jusqu'à fin septembre 2015, et de 20% ensuite.**

UNE SOLUTION **D'INVESTISSEMENT CITOYEN**

En investissant dans NOV'ACCES, le contribuable acquiert des parts d'une SCI à capital variable (une par logement à rénover). Cette SCI acquiert un logement de plus de 20 ans à réhabiliter, pour ensuite le confier à un bailleur social partenaire (établissement mixte) qui le loue à l'ancien propriétaire répondant à des conditions de ressources maximales. NOV'ACCES est un outil facilitateur de rénovation de logements en Outre-Mer. Il permet à des familles (80 % de la population des DOM ont des revenus inférieurs aux plafonds dits « sociaux » selon le Sénat) de financer la réhabilitation de leur logement vétuste avec l'aide d'investisseurs qui, en retour, bénéficient d'une réduction d'impôt. NOV'ACCES apporte ainsi à des personnes à revenus modestes une aide moyenne de 60 000 euros pour retrouver l'entière propriété de leur habitation rénovée. Au bout de 5 ans, l'investisseur cède à l'euro symbolique l'intégralité de ses parts de SCI au locataire accédant qui redevient ainsi propriétaire de son logement.

** NB Finances et Patrimoine sélectionne les dossiers puis gère les SCI pendant 5 ans avant la restitution du logement à son locataire. Elle perçoit une rémunération de 11,63% à 13,33% de la réduction d'impôt du contribuable (selon la date de souscription). 70% de cette réduction sont investis en parts de SCI réglées directement au notaire en charge de la validation et de la sécurité juridique du projet.*

NOV'ACCES
EN 10 QUESTIONS

1 QUEL EST LE PRINCIPE D'INVESTISSEMENT RETENU ?

C'est le principe de la Loi LODEOM défini par l'article 199 Undecies C du Code Général des Impôt**.

2 QUEL TYPE DE RÉDUCTION D'IMPÔT ?

NOV'ACCES est une réduction d'impôt dite « en une fois » à effet immédiat et acquise sur les revenus de l'année de souscription. L'investisseur bénéficie d'un accompagnement pour modifier les prélèvements mensuels d'impôts dès le mois de janvier de l'année suivante. De plus, grâce à la rétrocession prévue par l'article 199 undecies C et conformément à l'article 200 A du Code Général des Impôts, NOV'ACCES permet jusqu'à 60 000 euros d'économie d'impôt par an bien au-delà des plafonnements de réductions d'impôts.

3 À QUEL TYPE D'INVESTISSEUR S'ADRESSE-T-IL ?

NOV'ACCES s'adresse à tous les investisseurs qui devraient payer en 2016 au minimum 5 000 euros d'impôt sur leurs revenus 2015. *Voir la grille en page 4.*

4 OÙ EST INVESTI L'ARGENT ?

L'argent est investi dans des parts sociales de SCI. La part des investisseurs est limitée à 35% de la valeur du bien, augmentée des travaux, et représente la totalité de l'augmentation du capital de la SCI. La vocation de chaque SCI est d'acquérir un logement vétuste pour le réhabiliter, puis de le louer à un bailleur social qui le sous-loue ensuite à l'ancien propriétaire.

5 QUELS VERSEMENTS RÉALISÉS ?

Au cours de l'année précédant celle du paiement de ses impôts, l'investisseur apporte, en pourcentage du montant de réduction souhaitée :

- 70% à virer sur le compte du notaire,
- 11,63% avant le 31 mars, de 12,64% jusqu'au 30 septembre et de 13,33% à partir du 1er octobre 2015 à régler par chèque à NB Finances et Patrimoine***.

6 QUELLE SIMPLICITÉ ?

L'investisseur définit lui-même le montant juste nécessaire à la réduction d'impôt souhaitée sur 1 à 5 ans, dont il peut bénéficier, éventuellement au surplus de celles obtenues dans le cadre du régime général et plafonnées au total à 18 000 €.

7 QUELLE RENTABILITÉ ?

Chaque euro investi procure 1,225 euro de réduction d'impôt, soit un taux de rendement de 22,5% jusqu'au 31 mars 2015, de 21,01% jusqu'au 30 septembre 2015 et de 20% à partir du 1er octobre 2015.

8 QUEL RISQUE ?

Le risque est encadré par le strict respect de la loi LODEOM 2009 et de l'article 199 undecies C du Code Général des Impôts. Le propriétaire-locataire ne contracte aucun prêt et n'a à payer aucun loyer (celui-ci est déduit du montant de son compte courant constitué de l'apport de la valeur initiale de son logement).

9 QUELLES SÉCURITÉS ?

Tous les dossiers sont validés au préalable sur devis de travaux d'opérateurs sociaux habilités à intervenir dans le cadre des opérations d'amélioration de l'habitat et agréés en tant que tels par l'État. Les appels de fonds sont libérés par le notaire.

10 QUELLE TRANSPARENCE ?

Les opérations de gestion et de rénovation sont facilement identifiables par les porteurs de parts de chaque SCI, car complètement définies au préalable. La sortie de l'investisseur est organisée et prévue dès la signature.

*** À consulter sur : www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006069577&idArticle=LEGIARTI000006303277&dateTexte=&categorieLien=cid.*

Europe Asset, 1 rue Mornay, 75004 Paris – Tél. : 0805 620 013
www.europe-asset.com

MODE D'EMPLOI

Grille de réduction d'impôt			
AVANTAGE FISCAL	**APPORTS DE L'INVESTISSEUR**		
Réduction d'IRPP souhaitée au titre des revenus 2015	**Virement au notaire**	**Chèque à NB Finances et Patrimoine**	
	En % de la réduction d'IRPP obtenue		
	70 % sur toute l'année	11,63 % jusqu'au 31/03/15	12,64% à compter du 01/04/15
5 000 €	3 500 €	581,50 €	632,00 €
7 000 €	4 900 €	814,10 €	884,80 €
10 000 €	7 000 €	1 163,00 €	1 264,00 €
22 857 €	16 000 €	2 658,27 €	2 889,12 €
40 000 €	28 000 €	4 652,00 €	5 056,00 €
60 000 €	42 000 €	6 978,00 €	7 584,00 €

EXEMPLE DE BÉNÉFICE DU DISPOSITIF **NOV'ACCES**

M. X paie 9 000 euros d'impôts sur le revenu par an, donc les prélèvements mensuels du Trésor Public définis dans son dernier avis d'imposition sont de 900 euros. Il décide de souscrire pour un montant de 7 200 euros de réduction d'impôt, en fonction de son calcul prévisionnel d'imposition sur ses revenus de l'année 2015.
Trois cas de figure :

- S'il souscrit **avant le 31 mars 2015**, il fera un virement au notaire de 7 200 x 70 % (5 040 euros) et joindra, à son dossier de souscription, un chèque de 7 200 x 11,63 % (837,36 euros) à l'ordre de NB Finances et Patrimoine.*
- S'il souscrit **entre le 1er avril et la fin septembre 2015**, le virement au notaire restera de 70 % (5 040 euros) et le chèque à NB Finances et Patrimoine s'élèvera à 7 200 x 12,64 % (910,08 euros).
- S'il souscrit **à partir du 1er octobre 2015**, le virement au notaire restera de 70 % (5 040 euros) et le chèque à NB Finances et Patrimoine s'élèvera à 7 200 x 13,33 % (959,76 euros).

Dans les trois cas, il adressera au service des impôts l'estimation de son impôt à payer en 2016 afin de réduire ses prélèvements mensuels. Il recevra alors un nouvel échéancier du Trésor Public listant les montants des futurs prélèvements. Un souscripteur soumis à une forte imposition, mais non calculable en début d'année, **peut souscrire avant le 31 mars 2015 pour la part certaine et compléter jusqu'en novembre 2015** par une souscription d'ajustement sous réserve que chaque montant d'impôt sur le revenu réduit soit supérieur à 5 000 euros, et que la somme des deux réductions d'impôt obtenues ne dépasse pas 60 000 euros (en tenant compte de toutes réductions d'impôt sur le revenu).

Europe Asset
1 rue Mornay, 75004 Paris
0805 620 013
www.europe-asset.com

EUROPE ASSET